

Uittreksel uit de notulen van de gemeenteraad van donderdag 23 maart 2023

Aanwezig: Yari Van Kaer, voorzitter van de raad
Jurgen Bauwens, burgemeester
Petra Verstappen, Ilse Poppe, Guido De Cock, Tom Baert, schepenen
Rik Daelman, Dominique Roelandt, Kelly Van Nieuland, Renaat Decorte, André De
Maere, Bart Waterschoot, Werner De Nijs, Cecile Van Havermaet, Yves Heylen,
Annelies Fierens, Aurélie Willaerts, Luc Maes, Steven Van Oost, raadsleden
Raf Smet, adjunct-algemeen directeur
Bram Collier, algemeen directeur

Verontschuldigd: Agnes Dierick, Gustaaf De Beule, raadsleden

Afwezig: -

OPENBARE ZITTING

Aanpassing gemeentelijk reglement op leegstand van gebouwen en woningen

Juridisch kader en motivering

Het decreet lokaal bestuur van 22 december 2017, specifiek artikelen 40, 41, 286, 287 en 288 en 253, met latere wijzigingen;

Artikel 170 §4 van de Grondwet;

Het decreet van 30 mei 2008 betreffende de vestiging, de invordering en de geschillenprocedure van provincie- en gemeentebelastingen, en latere wijzigingen;

De Vlaamse Codex Wonen van 2021, in het bijzonder de artikelen 2.9 tot en met 2.14, met latere wijzigingen;

Het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021, in het bijzonder boek 2, deel 2 “lokaal woonbeleid”, titel 4 “subsidiëring van intergemeentelijke projecten ter ondersteuning van het lokaal woonbeleid, dat gemeenten oplegt om leegstaande woningen en gebouwen op te nemen in een register conform de artikelen 2.9 tot en 2.14 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021;

De Vlaamse Codex Wonen stelt de gemeente aan als coördinator en regisseur van het lokale woonbeleid.

De gemeenteraad besliste op 22 september 2022 om deel te nemen aan het IGS-project rond wonen van Interwaas (Woonwijzer Waasland). In dit project is de opmaak, opbouw, beheer en actualisering van het leegstandsregister door het IGS Woonwijzer Waasland inbegrepen.

Het is wenselijk dat het op het grondgebied van de gemeente beschikbare woningen- en gebouwenbestand ook effectief gebruikt wordt, omdat leegstand leidt tot verloedering, wat extra taken meebrengt voor de gemeente.

Op basis van artikel 2.9 van de Vlaamse Codex Wonen kunnen gemeenten een register van leegstaande woningen en gebouwen bijhouden.

De langdurige leegstand van woningen en gebouwen in de gemeente verhoogt het ruimtebeslag, terwijl de ecologische en maatschappelijke druk steeds groter wordt om hier zuinig mee om te gaan.

Het is wenselijk om binnen het gehele werkingsgebied van IGS Woonwijzer Waasland dezelfde indicaties van leegstand en dezelfde procedure tot vaststelling van leegstand te hanteren. Daarom wordt het gemeentelijk reglement inzake leegstand van gebouwen, woningen, kamers en overige woongelegenheden aangepast.

Besluit

Art. 1 :

Het gemeenteraadsbesluit van 28 april 2010 houdende gemeentelijk reglement inzake de opname van woningen en gebouwen in het leegstandsregister op te heffen en te vervangen als volgt:

Artikel 2. Begripsomschrijvingen

Voor de toepassing van dit reglement gelden onder meer de begripsomschrijvingen van het artikel 1.3 van de Vlaamse Codex Wonen (VCW) Wonen van 2021.

In dit reglement wordt verstaan onder :

1° administratie : De gemeentelijk administratieve eenheid en het intergemeentelijk samenwerkingsverband Woonwijzer Waasland (Interwaas) dat door het gemeentebestuur wordt belast met de opmaak, de opbouw, het beheer en de actualisering van het leegstandsregister; Conform artikel 2.9, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 draagt de gemeente de opmaak, de opbouw, het beheer en de actualisering van het leegstandsregister gedeeltelijk over aan Woonwijzer Waasland (Interwaas). Woonwijzer Waasland (Interwaas) fungeert als intergemeentelijk samenwerkingsverband. Het college van burgemeester en schepenen duidt de personeelsleden aan die onderzoeks-, controle- en vaststellingsbevoegdheden hebben. Het intergemeentelijk samenwerkingsverband heeft een ondersteunende rol en voert gedeeltelijke taken uit voor de opmaak, de opbouw, het beheer en de actualisering van het leegstandsregister.

2° beroepsinstantie :

Het College van Burgemeester en Schepenen;

OF

De leidinggevende personeelsleden van de gemeentelijke administratie en het intergemeentelijk samenwerkingsverband Woonwijzer Waasland van Interwaas, die door het college van burgemeester en schepenen worden belast met het beslissen over beroepen tegen de opname in het leegstandsregister en tegen geweigerde schrappingen uit het register.

3° beveiligde zending : één van de hiernavolgende betekeniswijzen :

a) een aangetekend schrijven;

b) een afgifte tegen ontvangstbewijs;

4° gebouw : elk bebouwd onroerend goed, dat zowel het hoofdgebouw als de bijgebouwen omvat, met uitsluiting van de bedrijfsruimten, vermeld in artikel 2.1, van het decreet van 19 april 1995 houdende de maatregelen ter bestrijding en voorkoming van leegstand en verwaarlozing van bedrijfsruimten;

5° kamer : een woning waarin een toilet, een bad of douche of een kookgelegenheid ontbreken en waarvan de bewoners voor een of meer van die voorzieningen aangewezen zijn op de gemeenschappelijke ruimten in of aansluitend bij het gebouw waarvan de woning deel uitmaakt;

6° leegstaand gebouw : gebouw waarvan meer dan de helft van de totale vloeroppervlakte niet overeenkomstig de functie van het gebouw wordt aangewend gedurende een periode van ten minste twaalf opeenvolgende maanden. Hierbij wordt geen rekening gehouden met woningen die deel uitmaken van het gebouw.

De functie van het gebouw is deze die overeenstemt met een voor het gebouw of voor gedeelten daarvan uitgereikte omgevingsvergunning of meldingsakte als vermeld in artikel 6 van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning. Bij een gebouw waarvoor geen vergunning of melding voorhanden is of waarvan de functie niet duidelijk uit een vergunning of melding blijkt, wordt deze functie afgeleid uit het gewoonlijk gebruik van het gebouw voorafgaand aan het vermoeden van leegstand, zoals dat blijkt uit aangiften, akten of bescheiden.

Een gebouw dat in hoofdzaak gediend heeft voor een economische activiteit, vermeld in artikel 2.2, van het decreet van 19 april 1995 houdende maatregelen ter bestrijding en voorkoming van leegstand en verwaarlozing van bedrijfsruimten, wordt niet beschouwd als leegstand zolang de oorspronkelijke beoefenaar van deze activiteit een gedeelte van het gebouw bewoont en dat gedeelte niet afsplitsbaar is. Een gedeelte is eerst afsplitsbaar indien het na sloping van de overige gedeelten kan worden beschouwd als een afzonderlijke woning die voldoet aan de bouwfysische vereisten.

7° leegstaande woning : woning die gedurende een periode van ten minste 12 opeenvolgende maanden niet aangewend wordt in overeenstemming met de woonfunctie.

8° leegstandsregister : Leegstandsregister: het gemeentelijk register van leegstaande gebouwen en woningen, vermeld in artikel 2.9 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021;

9° leegstand bij nieuwbouw : een nieuw gebouw of een nieuwe woning wordt als een leegstaand gebouw of een leegstaande woning beschouwd indien dat gebouw of die woning binnen zeven jaar na de afgifte van een omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen in laatste administratieve aanleg niet aangewend wordt overeenkomstig zijn functie;

10° opnamedatum : de datum waarop het gebouw of de woning in het leegstandsregister wordt opgenomen;

11° verjaardag : het ogenblik van het verstrijken van elke nieuwe periode van twaalf maanden vanaf de opnamedatum, zolang het gebouw of de woning niet uit het leegstandsregister is geschrapt;

12° woning : een goed, zoals vermeld artikel 1.3, eerste lid, 66° van de Vlaamse Codex Wonen (elk onroerend goed of het deel ervan dat hoofdzakelijk bestemd is voor de huisvesting van een gezin of alleenstaande).

13° houder van het zakelijk recht : de houder van één van de volgende zakelijke rechten :

a) de volle eigendom;

b) het recht van opstal of van erfpacht;

c) het vruchtgebruik.

14° Omgevingsvergunning: zowel de huidige omgevingsvergunning voor het uitvoeren van stedenbouwkundige handelingen conform het omgevingsvergunningsdecreet als de stedenbouwkundige vergunning;

15° Beschermd monument: bouwwerk beschermd conform het decreet betreffende het onroerend erfgoed dd. 12 juli 2013

Artikel 2 : Leegstandsregister

§1. De administratie houdt een leegstandsregister bij. Het leegstandsregister bestaat uit twee afzonderlijke lijsten :

1° een lijst 'leegstaande gebouwen';

2° een lijst 'leegstaande woningen'.

Een woning die geïnventariseerd is als ongeschikt en/of onbewoonbaar, wordt niet opgenomen in het leegstandsregister.

§2. In elke lijst worden de volgende gegevens opgenomen :

1° het adres van de leegstaande woning of het leegstaande gebouw;

2° de kadastrale gegevens van de leegstaande woning of het leegstaande gebouw;

3° de identiteit en het (de) adres(sen) van de zakelijk gerechtigde(n);

4° het nummer en de datum van het opnameattest (de administratieve akte);

5° de indicatie of indicaties die aanleiding hebben gegeven tot de opname.

Artikel 3 : Registratie van leegstand

§1. De door het College van Burgemeester en Schepenen met de opsporing van leegstand belaste personeelsleden bezitten de onderzoeks-, controle- en vaststellingsbevoegdheden, vermeld in artikel 6 van het decreet van 30 mei 2008 betreffende de vestiging, de invordering en de geschillenprocedure van provincie en gemeentebelastingen.

§2. Een leegstaand gebouw of een leegstaande woning wordt opgenomen in het leegstandsregister aan de hand van het genummerd opnameattest (de administratieve akte), waarbij één of meerdere foto's en een beschrijvend verslag, met vermelding van de indicaties die de leegstand staven, gevoegd worden. De datum van het opnameattest (de administratieve akte) geldt als de datum van de vaststelling van de leegstand en geldt als de opnamedatum.

§3. De leegstand wordt beoordeeld op basis van één of meerdere objectieve indicaties zoals vermeld in de volgende lijst :

- het ontbreken van een inschrijving in het bevolkingsregister op het adres van de woning;
- het langdurig aanbieden van het gebouw of van de woning als 'te huur' of 'te koop';
- het ontbreken van aansluitingen op nutsvoorzieningen; - een volle brievenbus gedurende lange tijd;
- een verwaarloosde tuin (lang gras, onverzorgd, ...);
- rolluiken die langdurig neergelaten zijn;
- het ontbreken van een aangifte als tweede verblijf;
- de onmogelijkheid om het gebouw of de woning te betreden, bijvoorbeeld door een geblokkeerde toegang;
- een dermate laag verbruik van de nutsvoorzieningen dat een gebruik als woning of een gebruik overeenkomstig de functie van het gebouw kan worden uitgesloten;
- de vermindering van het kadastraal inkomen overeenkomstig artikel 15 van het Wetboek van Inkomstenbelastingen 1992;
- getuigenissen : verklaringen van omwonende(n), postbode, wijkagent, ... ;
- Het pand is aangegeven als tweede verblijf maar uit controle blijkt duidelijk dat de woning niet of onvoldoende gebruikt wordt. Dit is zo indien aan één van volgende drie elementen voldaan is:
 - o er is een gebrek aan inrichting of huisraad
 - o het jaarlijks elektriciteitsverbruik is minder dan 400 kWh
 - o de woning is niet voorzien van een eigenwaterwinning waarvoor een saneringsbijdrage wordt betaald en/of het jaarlijks waterverbruik voldoet niet aan één van de volgende minimale verbruiken:
 - 10 m³ leidingwater
 - 7 m³ leidingwater gecombineerd met een hergebruik van regenwater dat is aangesloten op de leidingen in de woning.

Artikel 4 : Kennisgeving van registratie

De houder(s) van het zakelijk recht word(en)t per beveiligde zending in kennis gesteld van de beslissing tot opname in het leegstandsregister. De kennisgeving bevat :

- het opnameattest (de administratieve akte) met inbegrip van het beschrijvend verslag.

- informatie over de gevolgen van de opname in het leegstandsregister.

- informatie met betrekking tot de beroepsprocedure tegen de opname in het leegstandsregister.

- informatie over de mogelijkheid tot schrapping uit het leegstandsregister.

Artikel 5 : Beroep tegen registratie

§1. Binnen een termijn van dertig dagen, ingaand de dag na deze van de betekening van het schrijven, vermeld in artikel 4, kan een houder van het zakelijk recht bij de beroepsinstantie beroep aantekenen tegen de beslissing tot opname in het leegstandsregister. Het beroep wordt per beveiligde zending betekend. Het beroepschrift moet ondertekend zijn en moet minimaal volgende gegevens bevatten :

- de identiteit en het adres van de indiener;

- de vermelding van het nummer van het opnameattest (de administratieve akte) en het adres van het gebouw of de woning waarop het beroepschrift betrekking heeft;

- de bewijsstukken die aantonen dat de opname van het gebouw of de woning in het leegstandsregister ten onrechte is gebeurd. De vaststelling van de leegstand kan betwist worden met alle bewijsmiddelen van gemeen recht, uitgezonderd de eed;

Als datum van het beroepschrift wordt de datum van de beveiligde zending gehanteerd;

Als het beroepschrift ingediend wordt door een persoon die optreedt namens de houder van het zakelijk recht, voegt hij bij het dossier een schriftelijke machtiging tot vertegenwoordiging, tenzij hij optreedt als raadsman die ingeschreven is aan de balie als advocaat of als advocaat-stagiair.

§2. Zolang de indieningstermijn van dertig dagen niet verstreken is, kan een vervangend beroepschrift ingediend worden, waarbij het eerdere beroepschrift als ingetrokken wordt beschouwd.

§3. Het beroepschrift is alleen onontvankelijk :

- als het te laat is ingediend of niet is ingediend overeenkomstig de bepalingen in paragraaf 1, of;
- als het beroepschrift niet uitgaat van een houder van het zakelijk recht, of;
- als het beroepschrift niet is ondertekend.

§5 . Als het beroepschrift onontvankelijk is, deelt de beroepsinstantie dit onverwijld mee aan de indiener. Het indienen van een aangepast of nieuw beroep is mogelijk zolang de beroepstermijn van §1 niet verstreken is.

§6. De beroepsinstantie onderzoekt de gegrondheid van de ontvankelijke beroepschriften op stukken als de feiten vatbaar zijn voor directe, eenvoudige vaststelling of met een feitenonderzoek, dat uitgevoerd wordt door het met opsporing van leegstaande gebouwen en woningen belaste personeelslid. Het beroep wordt geacht ongegrond te zijn als de toegang tot een gebouw of een woning geweigerd of verhinderd wordt voor het feitenonderzoek.

§7. De beroepsinstantie doet uitspraak over het beroep en betekent zijn beslissing aan de indiener ervan binnen een termijn van negentig dagen, die ingaat op de dag na deze van de betekening van het beroepschrift. De uitspraak wordt per beveiligde zending betekend.

§8. Als de beslissing tot opname in het leegstandsregister niet tijdig betwist wordt, of het beroep van de houder van het zakelijk recht onontvankelijk of ongegrond verklaard wordt, neemt de administratie het gebouw of de woning in het leegstandsregister op vanaf de datum van de vaststelling van de leegstand.

Artikel 6 : Schrapping uit het leegstandsregister

§1. Een woning wordt uit het leegstandsregister geschrapt als een houder van het zakelijk recht bewijst dat de woning gedurende een termijn van ten minste zes opeenvolgende maanden aangewend wordt overeenkomstig de functie, zoals omschreven in art 1.7. De datum van de schrapping is de eerste dag van de aanwending overeenkomstig de functie. Het effectief gebruik zal blijken uit de inschrijvingen in de bevolkingsregisters of desgevallend na een onderzoek ter plaatse.

§2. Een gebouw wordt uit het leegstandsregister geschrapt als een zakelijk gerechtigde bewijst dat meer dan de helft van de totale vloeroppervlakte overeenkomstig de functie, vermeld in artikel 1.6, aangewend wordt gedurende een termijn van ten minste zes opeenvolgende maanden. De datum van de schrapping is de eerste dag van de aanwending overeenkomstig de functie. De administratie stelt deze aanwending vast via administratieve data of desgevallend na een onderzoek ter plaatse.

§3. Voor de schrapping uit het leegstandsregister richt de zakelijk gerechtigde een gemotiveerd verzoek aan de administratie via beveiligde zending. Dit verzoek bevat :

- de identiteit en het adres van de indiener;
- de vermelding van het nummer van het opnameattest (de administratieve akte) en het adres van het gebouw of de woning waarop de vraag tot schrapping betrekking heeft;
- de bewijsstukken overeenkomstig paragraaf 1 die aantonen dat de woning of het gebouw geschrapt mag worden uit het leegstandsregister.

Als datum van het verzoek wordt de datum van de aangetekende verzending gehanteerd.

De administratie onderzoekt of er redenen zijn tot schrapping uit het leegstandsregister en neemt een beslissing binnen een termijn van negentig dagen na de ontvangst van het verzoek. De administratie brengt de verzoeker op de hoogte van haar beslissing met een beveiligde zending.

Tegen de beslissing over het verzoek tot schrapping kan de houder van het zakelijk recht beroep aantekenen volgens de procedure, vermeld in artikel 5.

Artikel 7: Inwerkingtreding

§1. Dit reglement treedt in werking op 1 mei 2023 en heft op en vervangt vanaf die dag het huidige gemeentelijk reglement van 28 april 2010.

§2. Woningen en gebouwen die opgenomen zijn in het gemeentelijk leegstandsregister voor die datum blijven opgenomen met dezelfde opnamedatum.

§3. Vrijstellingen die toegekend zijn op basis van het huidige reglement van 28 april 2010 blijven geldig voor de duurtijd die in dat reglement is voorzien.

Artikel 8: Toezicht en bekendmaking

Deze verordening wordt aan de toezichthoudende overheid toegezonden.

Dit besluit zal worden afgekondigd en bekendgemaakt overeenkomstig de bepalingen van artikelen 285 tot en met 287 van het Decreet Lokaal Bestuur.

Namens de gemeenteraad:

De algemeen directeur,
(get.) Bram Collier.

De voorzitter van de raad,
(get.) Yari Van Kaer.

Voor éénsluitend afschrift,
Waasmunster, 29 maart 2023

In opdracht:



De algemeen directeur,
Bram Collier.

De voorzitter van de raad,
Yari Van Kaer.